

UTBYGGINGSAVTALE TRINN 1 FOR FINANSIERING AV FONDSTILTAK I OMRÅDE BØRSA

Mellom

Grunneier/ utbygger , som eier av gnr. . . . bnr....., innunder
KIF-område i Børsea Vest
Fødselsnummer/ org.nr (heretter kalt Grunneier)

Skaun kommune org. nr. 939865942 (heretter kalt Kommunen)

er det inngått følgende avtale om finansiering og etablering av fondstiltak som er nødvendige forutsetninger for utbygging av sentrum og sentrumsområder i Børsea. Tiltakene er per nå beskrevet i supplerende retningslinjer for kommunalt infrastrukturfond Børsea datert 19.05.16.

Som bilag til avtalen gjelder:

- Bilag 1: Infrastrukturfond - hvorfor, hva og hvordan
- Bilag 2: Generelle retningslinjer for kommunalt infrastrukturfond
- Bilag 3: Supplerende retningslinjer for kommunalt infrastrukturfond Børsea
- Bilag 4: Estimerte kostnader til fondstiltak KIF Børsea, 19.05.16.
- Bilag 5: Erklæring om rett i fast eiendom

1. BAKGRUNN

Hensikten med et kommunalt infrastrukturfond, forkortet KIF, er å opprette en finansieringsordning som sikrer etablering av offentlig infrastruktur som er nødvendig for å igangsette bygging av nye boliger og næringsbygg i planområdet.

Nærmere om bakgrunnen for opprettelse av KIF fremgår av «Kommunalt infrastrukturfond - hvorfor, hva og hvordan», bilag 1.

2. FORMÅL

KIF skal finansiere fondstiltak ved en fordeling av estimerte totale kostnader på byggeområdets boliger og næringsbygg. Denne avtalen er en av flere tilsvarende avtaler som fordeler ansvaret for finansiering av fondstiltakene på flere grunneiere/ utbyggere som ønsker å bidra til felles offentlig infrastruktur dersom de senere skal etablere nye boenheter eller næringsbygg.

Formålet med denne avtalen er å sikre finansiering og etablering av nødvendige fondstiltak i planområdet, og på denne måten tilrettelegge for senere utbygging av blant annet eiendom gnr. . . bnr. ..., innunder KIF-område i Børsea Vest

3. FONDSTILTAK

KIF skal finansiere en del av de rekkefølgebestemte tiltakene beskrevet i områdeplanen for Børsea, vedtatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 09.02.16. I tillegg skal fondet finansiere vann og avløpstiltak som ligger utenfor områdeplanen og som er nødvendige for å tilfredsstillere kapasitetsbehov ved utbygging av byggeområdet. Disse tiltakene benevnes som fondstiltak, og de er per nå beskrevet i supplerende retningslinjer for kommunalt infrastrukturfond Børsea, bilag 3.

Kostnadsestimat for fondstiltakene pr. mai 2016 er vist i bilag 4.

4. FINANSIERING - KOMMUNENS YTELSE

Fondet skal være selvfinansierende, det vil si at fondet skal dekke alle kostnadene tilknyttet planlegging og gjennomføring av fondstiltakene. Alle renter som påløper på midlene i fondet skal legges til fondet fortløpende, og kapitalkostnadene tilknyttet låneopptak vil belastes fondet.

Kommunen vil tilrettelegge for realisering av byggeområdene ved å administrere, prosjektere og etablere fondstiltakene som følger av områdeplan Børsea.

Kommunen forplikter seg til å ferdigstille de fondstiltakene som blir nødvendig for å kunne dispensere for de boliger/ næringsbygg som søkes igangsatt i planområdet. Ferdigstilling av fondstiltakene forutsetter at Kommunen varsles straks reguleringsplanarbeid påstartes. Nødvendige fondstiltak vil ferdigstilles innen et år fra det er gitt igangsettingstillatelse dersom Kommunen skriftlig er varslet om utbyggingen minimum 2 år før det søkes om igangsettingstillatelse.

Plikten til å ferdigstille tiltakene frafaller dersom det inntreffer ekstraordinære hendelser eller omstendigheter utenfor Kommunens kontroll slik som for eksempel store naturkatastrofer.

5. FINANSIERING — GRUNNEIERS YTELSE

5.1 Generelt

Alle fondstiltak for området vil kostnadsberegnes. Kostnadsberegningen vil kunne justeres ut fra endringer i planer, regelverk og byggkostnadsindeks. Kostnadene vil også kunne endre seg dersom de faktiske kostnadene avviker fra de kostnadene som tidligere er estimert.

StBrrelsen på det enkelte tilskudd til fondstiltakene vil konkret beregnes ut fra regulert antall boenheter/ kvadratmeter næringsbygg i henhold til generelle retningslinjer for KIF og supplerende retningslinjer for KIF Børsea, bilag 2 og 3. Den nærmere kostnadsfordelingen skal foretas i en utbyggingsavtale trinn 2 i henhold til overnevnte prinsipper. Grunneier forplikter seg med dette å inngå en slik utbyggingsavtale dersom arealet skal bebygges.

Grunneier forplikter seg ved denne avtalen til å betale sin andel av de til enhver tid beregnede fondskostnadene på tidspunktet for vedkommendes søknad om igangsettingstillatelse for etablering av boenhet eller næringsbygg. Plikten til å betale tilskudd begrenses oppad til 250 000 kroner i 2018-kroner for hver etablerte boenhet og inntil 800 kroner i 2018- kroner per kvadratmeter næringsbygg på eiendom gnr. ... bur., innunder KIF-område i Børsa Vest. KIF-fondet omfatter tilknytningsavgifter for vann og avløp.

Beløpsgrensen skal indeksreguleres i henhold til Statistisk Sentralbyrås «Byggekostnadsindeks for veganlegg, i alt», fra tredje kvartal 2018 til tidspunktet for innlevering av søknad om igangsettingstillatelse.

Det oppstår ikke et betalingsansvar før det gis en igangsettingstillatelse for bygging. Dersom det ikke blir ønskelig å etablere nye boenheter eller næringsareal på eiendommen, vil det heller ikke foretas noen innbetaling til det kommunale infrastrukturfondet.

5.2 Tidspunkt for betaling

Plikten til å betale tilskudd til fondstiltak ved boligetablering/ næringsetablering, iht. punkt 5 i avtalen, utløses ved igangsettingstillatelse til etablering av boenhet og/eller næringsbygg på denne eiendommen gnr. ... bnr., innunder KIF-område i Børsa Vest.

Tilskuddet forfaller til betaling 20 dager etter at Grunneier er gitt igangsettingstillatelse i forbindelse med de enkelte utbyggingstiltak på eiendommen.

Rettigheter og plikter iht. denne avtalen er knyttet til denne eiendommen, uavhengig av hvem som er eier av eiendommen på tidspunktet for utbygging.

6. AVSTÅELSE AV GRUNN TIL OFFENTLIG INFRASTRUKTUR

Til bygging av de fondstiltakene som følger av punkt 3, plikter Grunneier å legge ut nødvendig grunn med tillegg for eventuelle fyllinger og skjæringer.

Det inngås særskilte avtaler om vederlag for grunnavståelsen ut fra eiendomsinngrepets størrelse og verdi. Berører tiltak av offentlig infrastruktur reguleringsområdet, erstattes dette med tomtepris som er avtalt for området. Dersom det ikke oppnås enighet om vederlag for avståelsen, tar Skaun kommune ansvaret for å begjære at vederlaget blir fastsett ved skjønn, såkalt avtaleskjønn med hjemmel i skjønnsprosessloven av 1917 § 4 første ledd.

Forhåndstiltredelse:

Grunneier gir med dette kommunen tillatelse til å tiltre arealet når denne avtalen trår i kraft i henhold til avtalens punkt 9.

7. TINGLYSING

Avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom, gnr. ... bnr., innunder KIF-område i Børsa Vest, i Skaun kommune til fordel for Kommunen. Kommunen besørger tinglysingen og dekker tinglysingsgebyret i forbindelse med tinglysingen. Det er grunneiers/ utbyggers ansvar å sørge for de nødvendige fullmakter for å tinglyse heftelsen på eiendommen.

Det er tinglysingens skjema for rettighet i fast eiendom som skal signeres og så tinglyses. Signert skjema er lagt ved som bilag 5 i denne avtalen.

8. OPPHØR

Grunneiers plikter i henhold til denne avtalen opphører tidligst i 2040 eller når eiendommen er fullt ut utbygd og vedkommende har betalt tilskudd for alle boenheter/næringsarealer som er bygget.

Grunneiers plikter vil også opphøre dersom infrastrukturfond blir avviklet i henhold til de generelle retningslinjene for KIF og supplerende retningslinjer for området Børsa, vedlegg 2 og 3.

Når Grunneieres plikter opphører, skal Kommunen medvirke til at avtalen slettes som heftelse i grunnboka.

Ved oppløsning skal fondet gjøres opp slik at påløpte utgifter dekkes. Midler som er til gode på fondet skal tilbakebetales til bidragsyterne forholdsmessig mens et eventuelt underskudd ved fondsavslutning må dekkes av Kommunen.

Denne avtalen vil ikke lengre være gyldig dersom infrastrukturfondet avvikles. Forpliktelsene i henhold til avtalen vil opphøre fra det tidspunkt infrastrukturfondet er avviklet. Kommunen plikter imidlertid å ferdigstille de fondstiltak som er nødvendige forutsetninger for allerede gitte igangsettingstillatelser ved dispensasjon.

9. IKRAFTTREDELSE

Avtalen trer i kraft umiddelbart etter at partene har signert, og kommunestyret har godkjent utbyggingsavtalen og at Kommunen blir tiltakshaver for fondstiltakene.

Ikrafttredelse forutsetter også at Trøndelag fylkeskommune forplikter seg til å være vegeier og bidra til finansieringen av de fylkeskommunale fondstiltakene som kommunen benevner som byggetrinn 1.

I motsatt fall annulleres avtalen uten at partene kan rette noen form for krav mot hverandre.

10. TVISTER

Uklarheter skal forsøkes løst i minnelighet mellom partene. Eventuelle tvister om forståelsen eller gjennomføringen av denne avtalen, skal avgjøres ved de ordinære domstoler.

11. AVTALE ORIGINALER

Avtalen utferdiges i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Skaun, den

.den

Skaun kommune
Jon P. Husby
Ordfører
Org.nr. 939 865 942

Grunneier/ utbygger

Fødselsnr. /Org.nr.